

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 570 次會議紀錄

111 年 12 月 9 日 府都新字第 1116031381 號

壹、時間：民國 111 年 11 月 28 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案：

### 一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 19 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

（二）「變更臺北市文山區木柵段一小段171地號等6筆(原5筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

### 二、「變更臺北市中山區長春段二小段 775 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新報告案(承辦人：事業科 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

估價部分無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代) (書面意見)

會議簡報P. 10、事業計畫P. 10-52、10-53，有關本案東側及南側臨計畫道路之退縮空間部分，依據111年7月21日168專案小組審查會議結論略以「建議維持原核定之人行道寬度，增加之綠化範圍應以不影響行人通行為原則」，惟本次圖說於基地東側之退縮空間似未符通案原則「計畫道路未達6公尺，應退縮補足8公尺並與道路順平後再退縮2公尺以上無遮掩人行道」之規定及未符前述會議結論，請釐清及補充說明。

(五) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

(七) 唐惠群委員

前次168專案小組主要係針對人行步道寬度部分進行討論，因原核定南側及北側人行道寬度為6公尺，故會議結論係建議實施者人行步道寬度應維持與原核定之寬度一致。

(八) 楊欽文委員

原核定基地東側接近車道出入口位置之人行步道寬度約為4公尺，惟本次變更調整為3公尺，請實施者說明核定版與本次變更版之差異原因。

實施者說明及回應：

有關基地東側接近車道出入口之人行道寬度差異部分，係因尺寸標示而有些微誤差，因結構柱位皆同原核定，惟本次變更標示 3 公尺部分為供人行走之淨寬度，若自人行道外測量至結構柱之寬度係同原核定為 4 公尺。

決議：

- (一) 本案東側及南側人行步道維持原核定寬度，且植栽不影響行人通行，以及建築規劃設計變更部分，業經建管處確認，經168專案小組討論後決議，並經審議會討論後，予以確認。另請實施者於圖面補充標示基地東側人行步道與柱位之相對尺寸。
- (二) 本案估價報告修正情形，更新後二樓以上均價由882,606元/坪調整為886,819元/坪，綠建築保證金由34,443,589元變更為37,538,247元，經168專案小組討論並決議，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉容積獎勵，皆與原核定一致，業經168專案小組討論，並經審議會討論後，予以確認。另△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），因二樓以上均價變更涉及綠建築保證金異動，後續請實施者與本府重新簽訂協議書，併同予以確認。

(四) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

(五) 同意本案都市更新事業計畫經大會修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起1個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議，實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市信義區雅祥段三小段 361 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 梁育甄 02-2781-5696 轉 3069）

討論發言要點：

(一) 本案討論前，唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 蘇振華幹事（書面意見）

本局無意見。

(三) 地政局 張家銘幹事（陳振惟代）（書面意見）

估價部分無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

(五) 交通局 王少韡幹事（蔡昕芄代）（書面意見）

前次意見已修正，爰本局無意見。

(六) 消防局 林清文幹事（書面意見）

1. 本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修

正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

1. P. 9-5建蔽率設計值50%與P. 審-1審查表設計建蔽率47.43%不一致，請釐清修正。
2. P. 19-10總計機車數量(59)、總計汽車數量(汽車:45、裝卸:3)與P. 審-1審查表(機車47、汽車:46、裝卸:2)及P. 9-3、9-4所載停車位數量不一致，請釐清修正。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事

本案依據「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」第七條規定申請容積獎勵，有關計畫書地下容積獎勵部分誤植，請實施者釐清後修正。

(十) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

168專案小組複審會議有幹事及委員提出本案於109年6月12日報核後，都市計畫細部計畫變更於111年1月公告之議題，會議結論依函釋結果辦理，但本次計畫內均無相關內容，是否要載入函釋結論及補函釋，較為一致。

(十一) 林志崧委員 (出席並提供書面意見)

1. 有關建築物東側部分接近人行步道，請實施者說明東側樓梯間之結構及帷幕牆厚度是否影響到人行步道獎勵計算，另電梯玻璃帷幕牆厚度併同檢討。
2. 有關特別安全梯部分，依建築技術規則規定是往避難方向開啟，請實施釐清是否符合相關規定。
3. 請補充說明地下一層平面通往台電配電室之淨高是否符合規定。

(十二) 簡文彥委員 (出席並提供書面意見)

本案屬協議合建，請釐清風險管理費是否應計入財務估算，或依協議條件

辦理即可。

(十三) 黃于珊委員(出席並提供書面意見)

有關銷售管理費，實施者雖將費率由6%調降至4.8%，惟並未說明原因，亦未說明提列4.8%之合理性及必要性，建議請實施者補充說明。

(十四) 張剛維委員

有關一樓植栽配置部分，請實施者檢核範圍內外之行道樹穴位置及樹種並調整修正。

(十五) 楊欽文委員

有關地下一層梯廳之自行車停車位，請於住戶規約中載明。

(十六) 洪德豪委員

本案建物為79年的使用執照，依當時法令僅需要檢討地上容積，地下為不計容積；本案地下容積為562.67平方公尺之一般零售業可否計入原容積部分，建管處已於上週召開營建法規小組會議，同意地下室計入原容積並復建於地面以下，請實施者配合會議紀錄辦理。

(十七) 都市更新處

依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之規定，風險管理費係依都市更新條例第50條及都市更新權利變換實施辦法第19條規定提列，本案為協議合建，實施者若有提列風險管理費之需求，請實施者補充說明合理性及必要性，提請大會討論。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案建蔽率為47.43%，後續將檢核並修正計畫書誤植部分，另汽車車位實設46部及機車停車位57部，後續將併同檢核及修正。
2. 有關消防局意見，後續將配合辦理。
3. 有關地下容積部分，本案已依原則規定辦理。
4. 本案地下室台電配電室之淨高，符合相關規定。
5. 本案為鋼骨結構系統，東側無挑樑設計。
6. 有關植栽配置部分，後續將檢討範圍內外之行道樹穴位置並調整修正。
7. 有關地下一層梯廳之自行車停車位，將於住戶規約中載明。

8. 因本案為協議合建，財務部分將由所有權人自行結算，故本案不提列風險管理費及銷售管理費。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

建築規劃設計是否符合相關法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。餘有關建蔽率設計值、停車位數量及地下容積獎勵部分誤植、東側樓梯間之結構及帷幕牆厚度檢討、電梯玻璃帷幕牆厚度檢討、特別安全梯檢討、地下一層平面通往台電配電室之淨高檢討、一樓植栽配置檢討等，請依幹事及委員意見修正。

(二) 財務計畫部分

本案銷售管理費 (4.8%)，人事行政管理費 (5%) 及風險管理費 (10.50%) 以上限提列，經實施者說明自行刪除銷售管理費及風險管理費，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) (#6) 建築物結構安全條件獎勵，同意給予299.40平方公尺 (法定容積10.00%) 之獎勵額度。
- (2) (#10) 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予239.52平方公尺 (法定容積8.00%) 之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
- (3) (#11) 智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予179.64平方公尺 (法定容積6.00%) 之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4) (#13) 建築物耐震設計獎勵，同意給予299.40平方公尺 (法定容積10.00%) 之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (5) (#14) 時程獎勵，同意給予299.40平方公尺 (法定容積10.00%) 之獎勵額度。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) 建築規劃設計 (三)，同意給予177.11平方公尺 (法定容積5.92%) 之獎勵

額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。

(2) 建築規劃設計 (四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意給予 89.82 平方公尺 (法定容積 3.00%) 之獎勵額度。

3. 都市更新容積獎勵申請容積獎勵合計 1,584.29 平方公尺 (法定容積 52.92%)，已超過法定容積之 1.5 倍上限，故以上限 1,497.00 平方公尺 (法定容積 50.00%) 計列。

4. 高氣離子混凝土建築物重建獎勵容積，依本府都市發展局處分函說明由建築師檢討簽證，同意地上層給予 896.59 平方公尺 (法定容積 29.95%) 之獎勵額度，地下層給予 731.47 平方公尺 (法定容積 24.43%) 之獎勵額度。

#### (四) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 4 款規定免辦理聽證。

(五) 同意本案都市更新事業計畫經大會審議修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起 3 個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。